

AVALÚO DE FINCA EN CONDOMINIO				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		328 - COBRO JUDICIAL		328-2030701875290F-2025-C	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		COBRO JUDICIAL			
BANCO		NACIONAL		DE COSTA RICA	
SOTO		VARGAS		Céd. Jurídica 4-000-001021	
SOTO		VARGAS		Céd. Identidad 2-0659-0972	
SOTO		VARGAS		Céd. Identidad 2-0659-0972	
NOMBRE SOLICITANTE (S) NOMBRE PROPIETARIO (S) NOMBRE DE DEUDOR / (ES)					
Proporción de Derechos Proporción de Derechos					
UBICACION DEL BIEN Provincia: 02 - ALAJUELA Cantón: 03 - GRECIA Distrito: 07 - PUENTE DE PIEDRA Localidad: MACROCONDOMINIO MONTEZUNA					
DIRECCIÓN EXACTA DEL CONDOMINIO SUBCONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS D CUARENTA Y CINCO. PLUS CODE : 3M28+6JF GRECIA, PROVINCIA DE ALAJUELA.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA Inscripción de la Finca Filial Id. Predial Finca Matriz: 20307004727M00 Según el Registro y el Plano Id. Predial Finca Madre: 2030701093860F FINCA FILIAL N° D45-07 Factor de Copropiedad: 0,0440000000000000 Otras Áreas m2 Plano de catastro N° A-2116037-2019 200,00 m2 Finca Madre: 9 645,00 Identificador Predial 2030701875290F 200,00 m2 Finca Matriz: 9 645,51 Diferencia de medidas Porcentaje: 0,00% 0,00 m2 Áreas Privativas: 4 542,85 Escritura constitutiva 0,00 m2 Demasia: NO Áreas Comunes: 5 102,66 TIPO DE CONDOMINIO Horizontal Habitacional con Construcción					
AVALÚO VALOR DEL TERRENO ₡24 450 000,00 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES ₡52 197 636,00 VALOR TOTAL DEL BIEN ₡76 647 636,00 VALOR EN LETRAS: SETENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS COLONES 00/100 Tiempo estimado para la venta del bien: 12 meses Ámbito máximo de mercado potencial Local Uso predominante del bien: Residencial Horizontal Especifique: Condominio Horizontal Residencial MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A ₡52 197 636,00					
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES Se recomienda el Bien como Garantía. SE ADVIERTE : La discrepancia en el asiento registral ocurre cuando existe una inconsistencia entre la info, lo cual puede ser detectado durante un levantamiento catastral. rmación que aparece en los registros del Registro Nacional (Catastro Nacional) y la realidad física del inmueble, lo cual puede ser detectado durante un levantamiento catastral. (Ver pag #12). Favor remitirse a observaciones en páginas #3 y #5 y a Notas Generales en página # 11.					
Nombre del Perito VANNIA SOLIS ZAMORA					
Tipo de Profesional Ing. Civil Carnet IC-8925 Firma del Perito Código Perito SIACC 624 Emp. Perito Externo Identificación N° 2-0383-0169 Nombre de la empresa VANNIA SOLIS ZAMORA Cód. Empresa 00000294					
Nombre y firma representante legal de la empresa Fecha inspección: 13 septiembre 2025 Fecha informe: 16 septiembre 2025					
Números telefónicos para contacto 8810-3410 Correo electrónico / Dirección WEB solisvannia@gmail.com					

AVALÚO DEL TERRENO						328-2030701875290F-2025-C						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor	
VALOR €/m2			135 507,24		111 103,50		112 500,00				0,00	
AREA	200	207,00 1,0114		252 1,0793		240 1,0620		0 0,0000		1,0000		
NIVEL	0,5	0,4 0,9970		0,25 0,9925		0,25 0,9925		0,5 1,0000		1,0000		
FRENTE	1	1 1,0000		1 1,0000		1 1,0000		1 1,0000		1,0000		
MEJOR USO	RESID	RESID 1,0000		RESID 1,0000		RESID 1,0000		1,0000		1,0000		
FORMA	RECT	RECT 1,0000		RECT 1,0000		RECT 1,0000		1,0000		1,0000		
PENDIENTE	1	1 1,0000		1 1,0000		1 1,0000		1 1,0000		1,0000		
UBICACIÓN	5	5 1,0000		5 1,0000		5 1,0000		5 1,0000		1,0000		
SERVICIOS 1	4	4 1,0000		4 1,0000		4 1,0000		4 1,0000		1,0000		
SERVICIOS 2	16	16 1,0000		16 1,0000		16 1,0000		16 1,0000		1,0000		
TIPO VIA	4	4 1,0000		4 1,0000		4 1,0000		4 1,0000		1,0000		
NEGOCIACION	1	SI 0,9800		SI 0,9800		SI 0,9800		1,0000		1,0000		
TIPO VENTA	1	Razonable 1,0000		Razonable 1,0000		Razonable 1,0000		1,0000		1,0000		
Factor de Homologación			0,9882		1,0498		1,0330		0,0000		1,0000	
Valores Homologados			133 908,05		116 634,36		116 207,36					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN		FACTOR		DETALLE								
		1,0000		Área afectada				0,00 m2				
		1,0000		Área afectada				0,00 m2				
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo		€122 250 /m2		Valor ajustado		€122 250 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno				
Factor secciones		1,0000		Área		200,00 m2		€0 / m2				
VALOR UNITARIO FINAL						€122 250,00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€24 450 000,00						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE		FINCA FILIAL D-38					CASA DE HABITACION					
SUR		AREA COMUN ACCESO VEHICULAR					CALLES EN ADOQUIN					
ESTE		FINCA FILIAL D-45-06					CASA DE HABITACION					
OESTE		FINCA FILIAL D-45-08					CASA DE HABITACION					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
VÉRTICE		ESTE					NORTE					Altitud
1		463 453					1 111 343					853
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº		Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1		Vende Grupo Bienes Raíces . Condominio Montezuma				Oferta		8729-1717			15/9/2025	
						Coordenadas		Este	463 451	Norte	1 111 401	
2		Vende Century 21. Co Grano de Oro Etapa F. Condominio Montezuma				Oferta		7017-8424			15/9/2025	
						Coordenadas		Este	463 907	Norte	1 111 223	
3		Vende Go Property Real State. Etapa C. Condominio Montezuma				Oferta		8842-0910			15/9/2025	
						Coordenadas		Este	463 913	Norte	1 111 307	
4						Coordenadas		Este		Norte		
5						Coordenadas		Este		Norte		

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sísmo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

Uso

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				328-2030701875290F-2025-C	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de ruta	Calle local	Caño	SÍ	Sistema Sanitario	Planta de tratamiento
Material	Adoquín	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ
Ancho de vía	7,40 m	Cordón	SÍ		
Acera	SÍ	ACCESO A LA FINCA			Calle privada
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	SÍ VARIOS	Internet por Cable	SÍ VARIOS	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ ICE	Jardines y Parques	SÍ a 50 m	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ ICE	Transporte Público	SÍ a 900 m	Densidad poblacional	Alta
Agua Potable	SÍ AYA	Edificios Comerciales	NO	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ VARIOS	Recolección de basura	SÍ a 900 m	AREA URBANA DE ALTA DENSIDAD	
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	NO a 0 m		
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	10,00 m	Nivel sobre calle:	0,40 m		
Fondo:	20,00 m	Pendiente %	1		
Relación:	2	Tipo de vía:	4		
Servicios	S1 4				
	S2 16	Ubicación:	Medianero		
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				Óptimo	
Cuerpo de agua cerca	Arroyo	Distancia	442,00 m	Posibilidad de daños	Ninguno
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA					
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 74,00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES				
16/9/2025	Anotaciones sobre la finca NO HAY / Gravámenes SI HAY : 1) Servidumbres trasladadas citas 154-02969-01-0002-001 y 225-03175-01-0901-001 ; 2) Demanda Ejecutiva Hipotecaria Exp 25-001958-1204-CJ / citas 800-945917-01-0001-001 / Actor BNCR / Demandado Alvaro Gerardo Soto Vargas ; 3) Hipoteca por 62 millones de colones con el BNCR / inicia 13/1/2021 finaliza 13/1/2051 / Deudor Alvaro Gerardo Soto Vargas / citas 2021-40062-01-0001-001 ; 4) Serv de Aguas Pluviales citas 2012-300027-01-0001-001. NO AFECTAN EL VALOR DEL BIEN.				
OBSERVACIONES					
Observación # 1: Este avalúo es el reflejo de las características superficiales del terreno observadas el día de la visita al sitio. No se puede afirmar que las condiciones geológicas, hidrológicas y geotérmicas sean óptimas sin los estudios correspondientes. Observación # 2: El terreno se ubica en la Provincia de Alajuela, Cantón 03 Grecia, distrito 07 Puente Piedra específicamente en el Condominio Montezuma . Dicho terreno se ubica en el SubCondominio Horizontal Residencial D45, la finca filial D45-07, ubicado en el MacroCondominio Montezuma. Dicho Lote es plano, medianero y dispone de los servicios de agua potable, alumbrado público , electrificación subterránea, recolección de basura, la calle pública de acceso es en superficie en adoquines, dispone de aceras , cordón y caño al frente de la propiedad, desfogue de aguas negras por medio de planta de tratamiento. Lote con un nivel de acceso de 0,40 metros respecto a superficie de calle de acceso. A unos 442 metros al nor-oeste del bien (casa) se ubica la quebrada Valverde , la misma no representa riesgo por inundación. Observación # 3: Las referencias utilizadas son terrenos a la venta en el Condominio Horizontal Residencial Montezuma. Todos los lotes son medianeros, planos, rectangulares con mejor uso Residencial. Así las cosas, se ha homologado con estas referencias , cuyo valor de coeficiente de variación es de 8,26 %, por lo tanto es pertinente para el caso referido. Los precios de venta responden a ofertas de mercado con lotes de tamaño muy similares..					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										328-2030701875290F-2025-C	
CONSTRUCCIONES											
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
CASA	114,00	518 017	59 053 938	70	5	I	0,9617	0,9191	52 197 636,00	61,9	457 874
	-	-	-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	114,00		59 053 938						52 197 636,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS ÁREA PRIVATIVA											
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL	-		-						-		
OBRAS COMUNES MEJORAS AL TERRENO											
Forma de explotación	Área m2	V. Unit. ¢ / m2	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m2
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL			-						-		
PROPORCIONALIDAD DE ACUERDO CON FACTOR DE COPROPIEDAD									-		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIONES									¢52 197 636,00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢0,00		
VALOR TOTAL									¢52 197 636,00		
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											
DEFINICIONES											
Área	Dimensión de la construcción		Estado		Estado físico del bien (Actual)						
	Medida en metros, m2, o unidades		Factor Depre.		Factor de Depreciación						
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo		Factor Estado		Factor de Estado						
VRN	Valor de Reposición Nuevo		VNR		Valor Neto de Reposición						
VUT	Vida Útil Total estimada del bien		VUR		Vida Útil Remanente						
Edad	Edad del bien (años de construido)										
Método de depreciación utilizado: <i>Ross-Heidecke</i>											
									ESTADO	O	OPTIMO
										MB	MUY BUENO
										B	BUENO
										I	INTERMEDIO
										R	REGULAR
										D	DEFICIENTE
										M	MALO
										MM	MUY MALO
									DM	DEMOLICIÓN	

Este informe es confidencial y de uso exclusivo para el Banco Nacional, no se asume responsabilidad por su copia, divulgación o distribución a terceros no autorizados. Tiene el alcance de estimación de valor del bien en su condición actual y descrita, con fines crediticios, por lo que no se hace estudio legal de su condición, ni se realizan pruebas de calidad, físicas o de ingeniería ni al edificio ni al terreno, no se asume responsabilidad sobre vicios ocultos de la obra (elementos sismo resistentes, arquitectónicos, eléctricos o mecánicos), problemas geofísicos o de capacidad soportante del suelo. El valuador manifiesta no tener parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad, o relación comercial de ningún tipo con el solicitante.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

328-2030701875290F-2025-C

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente: **MAMPOSTERIA INTEGRAL** Uso predominante: **Residencial**
Estado de la edificación: **Existente** Avance: **85%** Presupuesto: **¢**
Nombre del Profesional Responsable de la obra:
Nombre del Desarrollador:
Número de Contrato CFIA: Número permiso construcción:
Documentos de construcción adicionales:
Propiedad utilizada por: Nombre
Vigencia del contrato de arrendamiento:
Área construcción principal: **114,00 m2** Porcentaje de cobertura: **57%** Año de construcción: **2020**

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC04 **NÚMERO DE NIVELES:** 1

Estructura	Cimientos Corridos / Mamposteria Integral	Sistema eléctrico:	
Paredes	Bloques de concreto / Repello Fino / Empaste Interior	Entubado Conduit	<u>SI</u> <u>TOTAL</u>
Entrepiso	N/A	Porcentaje	<u>100%</u>
Techos	Perfiles metálicos / Cerchas y clavadores	Caja breaker	<u>SI</u>
Cubierta	En lámina HG	Interruptor	<u>Diyuntores</u>
Cielos	Gypsum con cenefas	Estado General	<u>Bueno</u>
Pisos	Porcelanato		
Fachada	Garaje frontal / moderna contemporánea / Ventanales frontales y laterales / buena ventilación e iluminación.		
Aposentos	Garaje frontal para un vehículo , sala, comedor, cocina, 3 habitaciones, la principal con walking closet, cuarto de pilas	Gas LP	Ubicación
Baños	Dos cuartos de baños completos enchapados	Estado Físico y Mantenimiento:	
Otros		Paredes	<u>Regular</u> Cielos <u>Bueno</u>
Red de agua caliente	si calentador	Pisos	<u>Bueno</u> Cubierta <u>Bueno</u>
Tanque captación de agua			

Fisuras
Apreciación visual de desplome

Repellos	<u>Ninguno</u>	Paredes	<u>Ninguno</u>	Pisos	<u>Ninguno</u>	Cielos	<u>Ninguno</u>
Pisos	<u>Ninguno</u>						

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación: Avance:

DESCRIPCIÓN
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

Equivalente al: 0,0%
del monto del crédito destinado a construcción

OBSERVACIONES

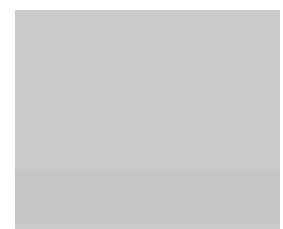
El terreno se ubica en el subcondominio D45 ubicado en el MacroCondominio Montezuma, dicho subcondominio está compuesto por 22 fincas filiales. Dichas fincas disponen amenidades como: piscinas de adultos y niños, electrificación subterránea, play ground, parque de perros, senderos, calles adoquinadas, casa club, caseta de guarda, seguridad 24/7, jardines, canchas de tennis, baloncesto, fútbol, planta de tratamiento, red de alcantarillado pluvial. La casa construida se encuentra en estado de abandono tiene un área total de 114 m2 y un espacio de garaje de 11 m2 para un vehículo que le falta el contrapiso , piso y rampa de acceso. En general se observa en un avance entre un 85 % a un 90% , el valor del metro cuadrado corresponde al presupuesto de obra estipulado en el informe de avalúo suministrado por el departamento encargado, el estado actual de conservación se considera intermedio .

ANEXO FOTOGRÁFICO

328-2030701875290F-2025-C



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ANEXO FOTOGRÁFICO : ACABADOS INTERIORES

328-2030701875290F-2025-C



Entrada garaje



Cocina muebles en melamina con daño por humedad sobre en marmolina / cielos en Gypsum con cenefas



Area social : sala-comedor / puertas corredizas cerradura con herrumbre



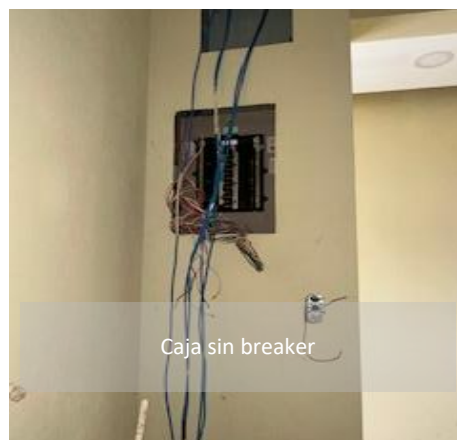
Pasillo paredes repelladas y pintadas



Habitación secundaria / falta plaquería en toda la casa



Cuarto de baño principal / falta enchape en pared / humedad en losa



Caja sin breaker

FOTOGRAFÍAS DE AMENIDADES DEL MACROCONDOMINIO



PLAY GROUND



CASETILLA DE ENTRADA CALLE ARIAS



AREA DE CASA CLUBY PISCINAS



MASTER PLAN DE AREA DE PISCINAS



VISTA DE CERCA DE PISCINA PRINCIPAL

ANEXO FOTOGRÁFICO : ACABADOS INTERIORES SIN TERMINAR

328-2030701875290F-2025-C



Terminar enchape en baño secundario



Pared de habitación con daño por humedad / Resanar y pintar



Falta afinar y pintar



Paredes exteriores a resanar y pintar / alero a colocar cielo / talud y jardín a tratar



Habitación secundaria / puerta corrediza en mal estado por falta de mantenimiento y humedad



Cielo a terminar detalle



Pared fachada lateral izquierda a resanar y pintar

COMPROBANTE DE INSCRIPCIÓN CATASTRAL

REGISTRO INMOBILIARIO
SUBDIRECCIÓN
CATASTRAL

INSCRIPCIÓN N°:
2-2116037-2019

Fecha:
21/03/2019
Registrador: EIDER ACOSTA BARRIOS
Código: 2-2116037-2019

Catastro Nacional
2019-21344-C
21/03/2019 11:09:08
Reingreso

cfia

Contrato 829155
Fecha 21/03/2019
Sellado CFIA

CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS "D CUARENTA Y CINCO"

NOTAS:

- LINDEROS ACTUALES Y EXISTENTES.
- POLIGONAL LIBRE: RADIALES A LOS VERTICES ERROR ESTIMADO: LINEAL = 0.03m; ANGULAR = NO SE DETERMINA.
- LA RED DE ANARRIE EXTERNA SON FRÍAS DE ACERO EN TERRENO Y LA RED INTERNA CLAVOS DE ACERO EN ACERA.
- ESTADIA PREVIEN ACCESO D-45: 10.00 m.
- MODIFICA AL PLANO CATASTRAL N° A-178822-2014
- EL ACCESO VINCULAR PRONALIZADO SON VEREDAS, ACERAS, SERVIDUMBRES PRIVADAS, JARDINES, PASEOS, PARQUES, CISTERNA DE SEGURIDAD, OFICINA ADMINISTRACIÓN Y TALLER DE MANTENIMIENTO, SON ÁREAS COMUNES Y PERTENECEN A LOS CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS "D CUARENTA Y CINCO". EL DISEÑO DE SERVIDUMBRE PROVEEDOR FUE TRAMITADO EN EL SISTEMA A.P.C. BAJO EL NÚMERO DE CONTRATO OC 794717.
- PERTENECEN A LOS CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS "D CUARENTA Y CINCO".
- TODAS LAS MEDIDAS ESTÁN DADOS EN METROS.

DETALLE DE COLINDANTES CONDOMINIO MONTEZUMA:

1. BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA
2. CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS "M CERO UNO"
3. QUARANI SOLANO MUÑOZ
4. GAMARR SOLANO MUÑOZ
5. TERESA SOLANO MUÑOZ
6. REYES SOLANO MUÑOZ
7. VIRGINIA SOLANO MUÑOZ
8. ALUMEDA SOLANO MUÑOZ
9. AUGUST YINHEL FRIEDRICH
10. JARQUI SALVATERRA ESTOBAIZ
11. LUIS ANDRÉS ARCE VARGAS
12. SERVIDUMBRES Y TRANSPORTES ARAYA Y ROJAS S.A.
13. JADONICA REBECA Y FERRERO
14. AUGUSTO BARRERA SOLANO
15. HELIN SOLANO MUÑOZ

DETALLE DE COLINDANTES FINCA RURAL:

1. BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

Colindantes Finca Matriz:

- FFPI-D36 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA
FFPI-D37 ROBINSON ALBERTO TANGARIFE
FFPI-D38 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA
FFPI-D39 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA
FFPI-D40 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA
FFPI-D41 JANDALL HERRERA CANACHO
FFPI-D42 JEFFREY JAVIER HERRERA GUTIERREZ
FFPI-D43 MARCO VARGAS VASQUEZ
FFPI-D44 SORAY CALDERÓN TREJOS
FFPI-D45 PAULO MIRANDA HERRERA
FFPI-D46 CARLOS JOSE RUIZ NORORI
FFPI-D48 AUGUSTO VINDAS CRUZ
FFPI-D49 MARCO ALFREDO HERMOSA CORTES
FFPI-D50 ERIC ROJAS LETON
FFPI-D51 LUIS FELIPE SOLANO ESPINOZA
FFPI-D52 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA
FFPI-D53 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA
FFPI-D54 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA
FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

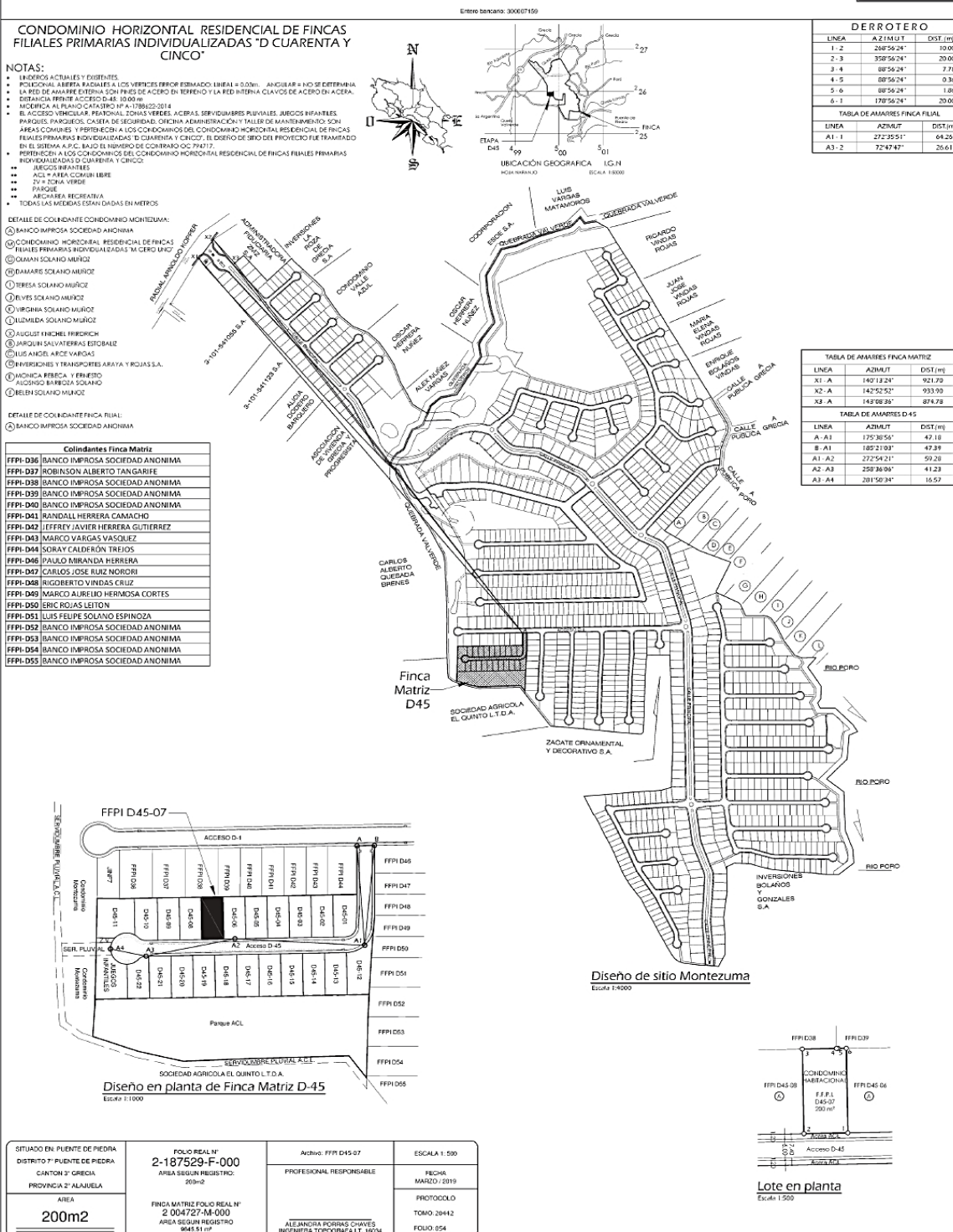
FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA

FFPI-D55 BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA



SITUADO EN: PUNTE DE PIEDRA DISTRITO 7° PUNTE DE PIEDRA CANTON 3° GRECIA PROVINCIA 2° ALAJUELA	FOLO REAL N° 2-187529-F-000 ÁREA SEGÚN REGISTRO: 200m2	Archivo: FFPI D45-07 PROFESIONAL RESPONSABLE: ALEJANDRA PORRAS CHAVES INGENIERA TOPOGRAFIA LT. 1634	ESCALA 1: 500 FECHA: MARZO / 2019 TOMO: 2042 FOLIO: 054
---	---	--	---

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 187529-F-000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 187529 DUPLICADO: HORIZONTAL: 7 DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NÚMERO D-45-07-AFIN PARA CONSTRUIR QUE SE DESTINARÁ A USO HABITACIONAL LA CUAL PODRÁ TENER UNA ALTURA MÁXIMA DE DOS PISOS

SITUADA EN EL DISTRITO 7: PUENTE DE PIEDRA CANTÓN J. GREGIO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE : FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NÚMERO D-38

SUR : ACCESOS

ESTE : FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NÚMERO D-45-06

OESTE : FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NÚMERO D-45-08

ÁREA: DOSCIENTOS METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 4.545453

VALOR MEDIDA: 0.044023

PLANO: NO SE INDICA

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
200004737M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 62.000.000.00 COLONES

PROPIETARIO:

ALVARO GERAUDO SOTO VARGAS

CÉDULA IDENTIDAD 3-0639-0972

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y DOS MIL DÓLARES

DUEÑO DEL DOMINIO

FE DE ENTREGA: 2020-03-20297-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE DESCRIPCIÓN: 29-JUN-2020

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES O AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CEN: 134-02969-01-0002-001

FINCA REFERENCIA: 200080607-000

AFECCIÓN A FINCA: 2-00187529-F-000

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CEN: 223-02175-01-0501-001

FINCA REFERENCIA: 200109192-000

AFECCIÓN A FINCA: 2-00187529-F-000

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 800-943917-01-0001-001

NÚMERO DE EXPEDIENTE 23-001958-1204-CJ

AFECTIVA FINCA: 3-00187529 F-000

FOCIA EL: 20 DE AGOSTO DE 2023

FINALIZA EL: 20 DE AGOSTO DE 2023

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ACTOR

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001-021

DEMANDADO

ALVARO GERARDO SOTO VARGAS

CEDULA IDENTIDAD 3-0659-0972

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE AGUAS PLUVIALES
CITAS: 203-3-00027-01-0001-001

FOCIA EL: 17-SEP-2012

FINCA REFERENCIA 200480051-000

AFECTIVA FINCA: 3-00187529 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 203-1-40062-01-0001-001

FOCIA EL: 13-ENE-2021

FINALIZA EL: 13-ENE-2021

AFECTIVA FINCA: 3-00187529 F-000

MONTO: SESENTA Y DOS MILLONES COLONES

INTERESES: CORRIENTES ANUALES, VARIABLES AJUSTABLES PERIÓDICAMENTE SOBRE SALDO DE CAPITAL ADEUDADO PAGADEROS POR MES VENCIDO, MÉS AL 36 TASA FIJA DEL 8.50% MES 37 Y RESTO PLAZO TBP+150%

FOCIA: 13 DE ENERO DE 2021

VENCE: 13 DE ENERO DE 2021

FORMA DE PAGO: MEDIANTE 360 CUOTAS MENSUALES AJUSTABLES Y CONSECUTIVAS DE \$94.411.44 COLONES

RESPONDE POR: SESENTA Y DOS MILLONES COLONES

GRADO: PRIMER GRADO

BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDADO

ACREEDOR

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001-021

DEUDOR

ALVARO GERARDO SOTO VARGAS

CEDULA IDENTIDAD 3-0659-0972

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

- 1) El avalúo se realizó de acuerdo con las condiciones aparentes del terreno y de las edificaciones existentes y no se realizó ninguna prueba física de ingeniería o de laboratorio a las estructuras y al terreno. Por consiguiente no se asume ninguna responsabilidad por daños o vicios ocultos en las obras existentes, por la firmeza estructural de las edificaciones, problemas geofísicos del terreno o capacidad soportante del suelo, o por el no cumplimiento de los requisitos de análisis, diseño y construcción establecidos en el Código Sísmico vigente.
- 2) La revisión de las instalaciones eléctricas de las edificaciones existentes se basan en las condiciones aparentes y visibles de las mismas en la inspección ocular realizada durante el avalúo y no en una revisión detallada de las instalaciones que permita determinar si cumple a cabalidad con las exigencias del Código Eléctrico vigente; lo cual actualmente es competencia de los ingenieros eléctricos o afines, según los reglamentos de ejercicio profesional del CFIA.
- 3) Se declara bajo Fe de Juramento que la suscrita no tiene ningún interés actual ni futuro sobre el inmueble valorado.
- 4) No se omite manifestar que no se realizó levantamiento topográfico, por lo tanto el área del terreno utilizada es la correspondiente al plano de catastro y estudio de registro literario, en la visita de campo se verificaron el frente a calle y linderos.
- 5) El avalúo es reflejo de las condiciones encontradas el día en que se realizó la visita, por lo tanto la suscrita no es responsable por variaciones en los valores producto de situaciones físicas, políticas o económicas que se presenten con posterioridad a la fecha del avalúo y que resulten en diferencias con el resultado del presente análisis.
- 6) Con respecto a la determinación de los riesgos, proviene de estudiar visualmente el entorno y las características de otros inmuebles similares y no se trata de un estudio detallado, por lo tanto sus alcances se limitan a lo observado en la visita de campo.
- 7) La suscrita no se pronuncia sobre ninguna situación jurídica como por ejemplo: propiedad, derechos, gravámenes y otros, pues es materia que no le compete y por lo tanto SALVA CUALQUIER TIPO DE RESPONSABILIDAD.
- 8) Se asume como correcta la información de otros profesionales incluida en los planos de agrimensura.
- 9) La valuadora no asume ninguna responsabilidad por cualquier uso del avalúo distinto al establecido al crédito solicitado.
- 10) La valuadora no asume ninguna responsabilidad por vicios o defectos ocultos durante la inspección ocular de los inmuebles o del examen de la documentación aportada.
- 11) La propiedad se encuentra funcional y dispone de todos los servicios básicos.

**EL PREDIO NO PRESENTA TRAMITES ADMINISTRATIVOS
ASOCIADOS. PRESENTA INCONSISTENCIA TIPO 5 Y
MODIFICACIONES TIPO 4**



Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano												
Provincia	2 - ALAJUELA														
Cantón	203 - GRECIA														
Distrito	20307 - PUENTE DE PIEDRA														
ID predio	2030701875290F														
Número finca	2-0187529-0-F														
Área Plano	200 m²														
Catastrado															
Área Según Registro	200.0 m²														
Cautelar	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tomo-Asiento</th> <th>Tipo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">No tiene Trámites Administrativos asociados</td> </tr> </tbody> </table>			Tomo-Asiento	Tipo	No tiene Trámites Administrativos asociados									
Tomo-Asiento	Tipo														
No tiene Trámites Administrativos asociados															
Plano	221160372019														
ABRE	0														
Relación	5 - Otros casos														
Inconsistencias	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>1 - N</td> <td>2 - N</td> <td>3 - N</td> <td>4 - N</td> </tr> <tr> <td>5 - S</td> <td>6 - N</td> <td>7 - N</td> <td>8 - N</td> </tr> <tr> <td>9 - N</td> <td>10 - N</td> <td>12 - N</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			1 - N	2 - N	3 - N	4 - N	5 - S	6 - N	7 - N	8 - N	9 - N	10 - N	12 - N	
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N												
5 - S	6 - N	7 - N	8 - N												
9 - N	10 - N	12 - N													
Modificaciones	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>1 - N</td> <td>2 - N</td> <td>3 - N</td> <td>4 - S</td> </tr> <tr> <td>5 - N</td> <td>6 - N</td> <td>7 - N</td> <td>9 - N</td> </tr> </tbody> </table>			1 - N	2 - N	3 - N	4 - S	5 - N	6 - N	7 - N	9 - N				
1 - N	2 - N	3 - N	4 - S												
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N												

ANEXO : MAPA HIDRICO ZONA

328-2030701875290F-2025-C

**QUEBRADA VALVERDE DE ESTE A OESTE PASA POR
MACROCONDOMINIO MONTEZUMA Y RIO PORO
COLINDANCIA ESTE**



Figure 1. Theoretical and experimental results for the reaction of the 100 MeV α particles with the ^{10}B target.

Top Panel: Theoretical cross-sections σ_{theor} (solid line) and experimental cross-sections σ_{exp} (dashed line) for the reaction $^{10}\text{B}(\alpha, n)^{13}\text{C}$. The y-axis is labeled σ (barn) and ranges from 0 to 100. The x-axis is labeled E_{α} (MeV) and ranges from 0 to 100. The theoretical cross-section is shown as a solid line, and the experimental cross-section is shown as a dashed line. The experimental data points are shown as open circles with error bars.

Bottom Panel: Theoretical cross-sections σ_{theor} (solid line) and experimental cross-sections σ_{exp} (dashed line) for the reaction $^{10}\text{B}(\alpha, p)^{11}\text{B}$. The y-axis is labeled σ (barn) and ranges from 0 to 100. The x-axis is labeled E_{α} (MeV) and ranges from 0 to 100. The theoretical cross-section is shown as a solid line, and the experimental cross-section is shown as a dashed line. The experimental data points are shown as open circles with error bars.

Legend:

- σ_{theor} (solid line)
- σ_{exp} (dashed line)
- $\sigma_{\text{exp}}^{\text{exp}}$ (open circles with error bars)

Figure 2. Theoretical and experimental results for the reaction of the 100 MeV α particles with the ^{10}B target.

Top Panel: Theoretical cross-sections σ_{theor} (solid line) and experimental cross-sections σ_{exp} (dashed line) for the reaction $^{10}\text{B}(\alpha, n)^{13}\text{C}$. The y-axis is labeled σ (barn) and ranges from 0 to 100. The x-axis is labeled E_{α} (MeV) and ranges from 0 to 100. The theoretical cross-section is shown as a solid line, and the experimental cross-section is shown as a dashed line. The experimental data points are shown as open circles with error bars.

Bottom Panel: Theoretical cross-sections σ_{theor} (solid line) and experimental cross-sections σ_{exp} (dashed line) for the reaction $^{10}\text{B}(\alpha, p)^{11}\text{B}$. The y-axis is labeled σ (barn) and ranges from 0 to 100. The x-axis is labeled E_{α} (MeV) and ranges from 0 to 100. The theoretical cross-section is shown as a solid line, and the experimental cross-section is shown as a dashed line. The experimental data points are shown as open circles with error bars.

Legend:

- σ_{theor} (solid line)
- σ_{exp} (dashed line)
- $\sigma_{\text{exp}}^{\text{exp}}$ (open circles with error bars)

[illegible]

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
Calificación de la Liquidez		Alta		
1	Informe de avalúo N°:	328-2030701875290F-2025-C	Tipo:	Urbano
2	Nombre del deudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula	4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	VANNIA SOLIS ZAMORA	Empresa:	VANNIA SOLIS ZAMORA
4	Avalúo para:	Cobro_judicial	Aplica revisión de fondo:	SI
5	Monto del avalúo	76 647 636,00	Avalúo anterior:	58809159,50
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	Se recomienda el Bien como Garantía. SE ADVIERTE : La discrepancia en el asiento registral ocurre cuando existe una inconsistencia entre la info, lo cual puede ser detectado durante un levantamiento catastral.rmación que aparece en los registros del Registro Nacional (Catastro Nacional) y la realidad física del inmueble, lo cual puede ser detectado durante un levantamiento catastral. (Ver pag #12). Favor remitirse a observaciones en páginas #3 y #5 y a Notas Generales en página # 11.			ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	VANNIA SOLIS ZAMORA	Emp. N°	624
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	22/9/2025		